

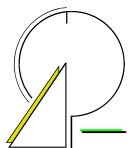
STADT SCHORTENS Landkreis Friesland

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

19.02.2013



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

2. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
PTI 12 PPB 2
Ammerländer Heerstraße 138
26129 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
6. DB Services Immobilien GmbH
Immobilienbüro Bremen
Kompetenzteam Baurecht
Bahnhofsplatz 14
28195 Bremen
7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
8. Sielacht Rüstringen
Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
9. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
10. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer

11. Stadt Jever
Am Kirchplatz 11
26441 Jever

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever	
Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: Es bestehen keine Bedenken. <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</u> Von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde sind zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowie zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches sämtliche zentrenrelevanten Sortimente im Bereich des SO auszuschließen. <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</u> Im Hinblick auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind die Ausführungen auf S. 7 der Begründung nicht ausreichend. Insbesondere der Hinweis, dass hier lediglich die Festsetzungen aus vorhergehenden Bauleitplanungen übernommen wird, kann zu einem Abwägungsfehler und somit zur Unwirksamkeit der angestrebten Regelung führen. Auch die Regelungen im Hinblick auf die Regelung der Werbung bedürfen weiterer Ausführungen; insbesondere die Regelung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2, die der allgemeinen Rechtsauffassung von Werbeanlagen in Sonder- und Gewerbegebieten widerspricht bedarf einer aus-	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die zentrenrelevanten Nutzungen werden auf den durch Gutachten (November 2011) als Bestandteil der Baugenehmigung gestützten Umfang reduziert. Das Sondergebiet wird verkleinert, so dass nur noch der Jawoll „Restpostenmarkt“ innerhalb dieses Sondergebietes liegt. Alle darüber hinaus vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente genießen Bestandsschutz. Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung werden ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zu den Werbeanlagen werden überarbeitet. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird gestrichen, die Größe der Werbeanlagen auf die Größe der Euronorm-Werbetafel (3,70 m x 2,70 m) angehoben.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
fürhlichen Begründung. Dies gilt auch für die Einschränkung der Größe auf 6 m² und damit unter die einer Euronorm-Werbetafel. Bezüglich der Regelungen zur textlichen Festsetzung Nr. 7 wird angeregt, die Zulassung von Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gebäudescharf festzusetzen. Die Zulassung einer Fläche von 3.000 m² wird insbesondere in einem Baugenehmigungsverfahren nicht zu beordnen sein. Durch Nutzungsaufgabe und Verlagerung von Verkaufsflächen, die u. U. baugenehmigungsfrei sind, kann nicht sichergestellt werden, dass die max. zulässige Fläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingehalten wird. Insofern kann nur durch die Festlegung von Flächen je Gebäude wirksam und nachvollziehbar eine Einhaltung gewährleistet werden. <u>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Bitte ändern: Punkt 7.0 Abfallbeseitigung Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). <u>Fachbereich Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:</u> Die Neufassung der Bebauungspläne Nr. 35 , 47 und 47 A zu einem neuen B-Plan Nr. 35 berührt den Aufgabenbereich des Fachbereiches Straßenverkehr im östlichen Bereich mit der geplanten Verlegung der „Plaggestraße“ durch das Gewerbegebiet mit Anschluss an die B 210 (OU Schortens). Das Vorhaben soll 2013 umgesetzt werden. Die hierfür	Der Anregung wird gefolgt. Das Sondergebiet wird verkleinert, so dass es nur noch ein Gebäude umfasst. Für diese Fläche werden dann die genehmigten Nutzungen gemäß Gutachten (November 2011) der Baugenehmigung für den Jawoll Markt festgesetzt. Der Anregung wird gefolgt. Der Abschnitt der Begründung wird gemäß der Anregung überarbeitet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
benötigten Verkehrsflächen sind entsprechend dargestellt. Bedenken gegen die Neufassung des Bebauungsplanes bestehen nicht.	
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Unsere bereits 2009 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland vorgetragenen Bedenken haben leider keinen Eingang in die nun vorgelegten Planunterlagen gefunden. Wie in unserem Schreiben vom 03.07.2009 dargelegt, befindet sich im Südosten des Plangebietes unmittelbar neben dem geplanten Wendehammer Plaggestraße / Nordfrostring eine denkmalgeschützte archäologische Fundstelle (Schortens, FStNr. 21). Dabei handelt es sich um einen mittelalterlichen Siedlungsplatz, dessen genaue Ausdehnung und Erhaltungszustand derzeit leider noch nicht näher bekannt ist. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für diesen Bereich zwecks Minimierung des zu erwartenden Schadens an dem Bodendenkmal folgende denkmalpflege-ische Notwendigkeiten: • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.	Der Anregung wird gefolgt. In den Unterlagen wird ein Hinweis auf die archäologische Fundstelle aufgenommen.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen. Der in den Antragsunterlagen aufgenommene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden gilt im gesamten Plangebiet, ist jedoch für das o. g. Areal in keiner Weise ausreichend. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland erhält eine Kopie dieses Schreibens.		
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich		
Da die alte B 210 in absehbarer Zeit zur Stadtstraße abgestuft wird, bestehen gegen die geplanten Festsetzungen in diesem Bereich keine Bedenken. Bedenken müssen allerdings hinsichtlich der geplanten und noch nicht realisierten Verlegung der K 95 geäußert werden. Die Straßenbaumaßnahme wurde rechtlich über den zurzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 35, 3. Änderung, gesichert. In der jetzt ausliegenden Neufassung wird der Bau der K 95 nicht hinreichend behandelt. Es fehlen u.a. die Ausführungen zum Lärmschutz und zur Grünordnung. Daher ist zu befürchten, dass bei Wirksamkeit der Neufassung und der damit verbundenen Aufhebung der bisherigen Planfassung die Rechtssicherheit für den Bau der K 95 verloren geht und die Baumaßnahme anfechtbar wird. Die Straßenbauverwaltung kann dem Bebauungsplan daher in der vorliegenden Form nicht zustimmen. Zu den Festsetzungen in der Planunterlage möchte ich auf folgende Punkte hinweisen: Die Baumreihe neben der neuen K 95 ist nicht Gegenstand der Straßenplanung. Ein Pflanzstreifen für Bäume ist auch in den Grunderwerbsplänen für die neue Kreisstraße nicht vorgesehen.		Der Anregung wird gefolgt. Die Baumreihe wird aus dem Plan entfernt.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Im Knotenpunktbereich K 95 / Bahnlinie / Nordfrostring wurde die zulässige Baugrenze auf dem Flurstück 204/4 sehr nah an den Verkehrsanlagen festgesetzt. Hier sollte wegen der erforderlichen Freihaltung des Sichtfeldes und der nötigen Ausstattung mit Verkehrszeichen und Wegweisern ein größerer Abstand (ca. 10 m) zwischen der Baugrenze und den Verkehrsflächen gewählt werden. Der Grundstückszuschnitt ist in diesem Bereich ohnehin kaum für eine Bebauung geeignet. Im Bereich des Knotenpunktes mit den geplanten Fußgängerampeln und der Bahnübergangssicherung sollte auf eine möglichst gute Übersichtlichkeit geachtet werden. Hier sollten auch keine Werbeanlagen zugelassen werden.		Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird angepasst, so dass hier Konflikte vermieden werden.
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg		
Im Hinblick auf den Immissionsschutz wird angeregt, ein Lärmgutachten zu folgenden Aspekten einzuholen: - Quantifizierung der Lärmbeiträge der aktuell maßgeblichen gewerblichen Emittenten, Lärmimmissionen in angrenzenden Misch- und Wohngebieten; - Erarbeitung von Vorschlägen für flächenbezogene Schallleistungspegel als Grundlage für schalltechnische Festsetzungen im B-Plan, mit denen bei zukünftigen Veränderungen im Gewerbegebiet dem Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen ausgewogen Rechnung getragen werden kann. Ich schlage vor, die Ergebnisse des Lärmgutachtens im Umweltbericht darzustellen und zu bewerten.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es nicht nötig ein Lärmgutachten beizubringen. Über diese Bauleitplanung werden im Wesentlichen bestehenden Nutzungen gesichert und keine neuen Ansiedlungen vorbereitet. Sollten sich neue Nutzungen ansiedeln, dann müssen für diese im Rahmen der Baugenehmigung oder BImSch-Genehmigung der Nachweis erbracht werden, dass sich durch diese neuen Nutzungen keine unzumutbaren Konflikte ergeben. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine „klassische Abstufung“ der Nutzungen (GE-MI-WA) vorgenommen.
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg		
Mit dem Verfahren zur Planneufassung verfolgt die Stadt Schortens das Ziel, die im Plangebiet befindlichen Gewerbe-, Misch- und Einzelhandelsnutzungen städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln und Fehl-		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
entwicklungen zur vermeiden. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Steuerung der Einzelhandelsnutzungen. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schortens sollen in den Gewerbe- und Mischgebieten sowie im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dezidierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem oben genannten Planverfahren wie folgt: Die Stadt Schortens orientiert sich bei diesem Planverfahren an dem im Jahr 2011 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens. Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen ausdrücklich. Wir begrüßen die mit der Planung verfolgten Ziele. Gegen das Planverfahren haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Mischgebieten ist aus unserer Sicht zielführend und sachgerecht. Hinweise und Anregungen haben wir zur Systematik der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ sowie zum Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Dazu im Einzelnen: <u>Zur Gewerbegebietsfestsetzung:</u> Hintergrund der textlichen Festsetzung 4. ist, dass zukünftig keine selbstständigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. Um dieser Ziel zu erreichen, empfehlen wir, Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art i.S.v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich auszuschließen. Von diesem Ausschluss können unselbstständige Einzelhandelsbetriebe dann ausgenommen werden - analog der aktuellen textlichen Festsetzung 4. Dadurch werden lediglich diese unselbstständigen Betriebe planungsrechtlich zulässig. Grundlage dafür ist § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die getroffenen Regelungen sind zur Vermeidung von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben ausreichend.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Zur Sondergebietsfestsetzung:</u> Innerhalb des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ soll eine maximal Verkaufsfläche von 9.000 qm zulässig sein. Der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente soll auf 3.000 qm begrenzt sein (vgl. textliche Festsetzung 7.). Wir weisen darauf hin, dass eine solche Festsetzung nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - Az.: 4 CN 3.07 - und Beschluss vom 11. November 2009 - Az.: 4 BN 63.09 -) zu Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten unzulässig ist. Danach ist die Festsetzung von gebietsbezogenen, vorhaben-unabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten unzulässig. Wir empfehlen, für jeden Einzelhandelsbetrieb ein separates Sondergebiet festzusetzen. Eine Verkaufsflächenobergrenze kann dann für den jeweils im Sondergebiet ansässigen Betrieb getroffen werden. <u>Zum Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB:</u> Seite 3 der Begründung ist zu entnehmen, dass im Flächennutzungsplan lediglich Wohnbauflächen sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt werden sollen. Das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ lässt sich daraus nach unserer Auffassung nicht entwickeln. Wir empfehlen, das Sondergebiet im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiet oder als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen.	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die zentrenrelevanten Nutzungen werden auf den durch Gutachten (November 2011) zur Baugenehmigung gestützten Umfang reduziert. Das Sondergebiet wird verkleinert, so dass nur noch der Jawoll „Restpostenmarkt“ innerhalb dieses Sondergebietes liegt. Alle darüber hinaus vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente genießen Bestandsschutz. Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die Festsetzung des Sondergebietes sichert eine heute bereits genehmigte Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets. Die Festsetzung eines Sondergebietes dient der Klarstellung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan nicht geändert.
Wehrbereichsverwaltung Nord Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover	
Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord	Der Anregung wird gefolgt. Die genannten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
(zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-521I2) zu beantragen.	
DB Services Immobilien GmbH Immobilienbüro Bremen Kompetenzteam Baurecht Bahnhofsplatz 14 28195 Bremen	
Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes liegt in direkter Nachbarschaft zur planfestgestellten Eisenbahnstrecke 1540 Sande - Jever im Bereich von Bahn-km6,60 bis Bahn-km 7,83. Bezüglich der funktionellen Zusammenfassung der o. g. Bebauungspläne zum Bebauungsplan 35 haben wir keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden. 1. Der Bestand und der Betrieb der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt werden. 2. Unter 6.0 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung wird auf Werbeanlagen eingegangen. Im drittletzten Absatz, Seite 12, der Begründung heißt es, dass Leuchtanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht blenden dürfen. Dies gilt auch für den Eisenbahnbetrieb; auch dürfen Signalverwechselungen nicht stattfinden können. 3. Vorsorglich weisen wir auf die durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (z. B. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen, etc.) und auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.	Zu 1) Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Zu 2) Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird überarbeitet und um den Hinweis auf die Bahnanlagen ergänzt. Zu 3) Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
4. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen zur Bahn hin nicht abgeleitet werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers ist jederzeit zu gewährleisten. 5. Die Baugrundstücke sind zur Bahn hin einzufrieden. 6. Bei Bauanträgen im Plangebiet ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt über die rechts im Briefkopf genannte Stelle. Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung im Planverfahren.		Zu 4) Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Zu 5) Der Anregung wird nicht gefolgt. Hierbei handelt es sich nicht um einen planungsrelevanten Aspekt. Die Einhaltung dieser Forderung muss im Rahmen von Baugenehmigungen geprüft werden. Zu 6) Der Anregung wird im Rahmen der Baugenehmigungen gefolgt. Die Bauaufsichtsbehörde wird die nötigen Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG vornehmen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
Wir haben das oben genannte Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in Ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering, von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461 9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen.		Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der OOWV wird im Rahmen von Ausführungsplanungen beteiligt.
Sielacht Rüstringen Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever		

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Zur vorbezeichneten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: In dem ursprünglichen Bauleitplangebiet Nr. 47 und somit in dem neuen Bebauungsplangebiet Nr. 35 verläuft in Teilabschnitten das Gewässer II. Ordnung Nr. 46 bzw. grenzt in Teilgebieten an das Bebauungsplangebiet. Das Gewässer wird von der Sielacht Rüstringen auf Grundlage des Niedersächsischen Wassergesetzes unterhalten. Somit sind die in der Satzung des Verbandes geregelten Bestimmungen hinsichtlich der Freihaltung des Räumuferstreifens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In dem neuen Bebauungsplan ist textlich und zeichnerisch die beidseitige Freihaltung eines 10,00 m breiten Räumuferstreifens (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) aufzunehmen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Räumuferstreifen gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften sind, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 35 und 47 wurde schon seinerzeit der hydraulische Nachweis gefordert hinsichtlich der schadlosen Wasserabführung über das Gewässer II. Ordnung Nr. 46. Ein entsprechender Nachweis fehlt nach wie vor. Im Hinblick auf die weitere Verdichtung der Bebauung wird die Belastung für die Oberflächenwasserabführung zunehmen, so dass Regenrückhaltemaßnahmen nicht auszuschließen sind. Im Hinblick auf diese Entwicklung bitten wir, die erforderlichen Planungen für den Nachweis einer gesicherten Oberflächenentwässerung auf den Weg zu bringen.		Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung des Räumstreifens werden an den Unterlagen entsprechende textliche und zeichnerische Änderungen vorgenommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ändert sich nichts an der bisherigen Entwässerungssituation. Eine zusätzliche Verdichtung der Bebauung wird durch diesen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Im Zuge einer möglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird eine Regenrückhaltung als Gesamtkonzept als notwendig angesehen.
EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel		
Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen und Bedenken bestehen derzeit nicht.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wird im Rahmen von Ausführungsplanungen beteiligt.
Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.09.12. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. «Kabelschutzanweisung_3.pdf» «Zeichenerklärung.pdf» «Schortens Gewerbegebiet I und II Heidmühle, Ost.pdf» Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Abschließend bitten wir Sie, Ihre bzw. die in Ihrer Dienststelle gespeicherte Adresse unserer zuständigen Planungsgruppe, von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Bavinkstr. 23, 26789 Leer, auf Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Bavinkstraße 23, 26789 Leer zu ändern.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wird im Rahmen von Ausführungsplanungen beteiligt.
Stadt Jever Am Kirchplatz 11 26441 Jever	
Die Stadt Jever weist zur o. a. Planung der Stadt Schortens auf die geplante Verkaufsfläche mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante bzw. zentrenrelevante Sortimente hin. Die Stadt geht davon aus, dass das erforderliche Moderationsverfahren zur interkommunalen Kooperation bei der Ansiedlung neuer großflächiger	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die zentrenrelevanten Nutzungen werden auf den durch Gutachten (November 2011) zur Baugenehmigung gestützten Umfang reduziert. Das Sondergebiet wird verkleinert, so dass nur noch der Jawoll „Restpostenmarkt“ innerhalb dieses Sondergebietes liegt. Für das Fachmarktzentrum und der Ansiedlung des Jawoll-

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Einzelhandelsvorhaben unter Führung des Landkreises Friesland zeitnah stattfinden wird, um die nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch erforderliche Abstimmung der Planungen benachbarter Gemeinden vorzunehmen. Die in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 35 zukünftig zulässige Verkaufsfläche mit 3.000 m² wird bereits im Bestand sowie unter Berücksichtigung des Jawoll-Marktes überschritten.		Marktes wurden nach „altem“ Baurecht unter Anwendung der BauNVO 1968 eine Genehmigung erteilt. Alle darüber hinaus vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente genießen Bestandsschutz. Ein Moderationsverfahren wird nicht durchgeführt. In der interkommunalen Vereinbarung zur Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Ost-Friesland - Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland (2003/2004) - heißt es, dass Moderationsverfahren für Fälle des bereits existierenden Planungsrechts ausgenommen werden, da eine weitergehende Diskussion obsolet wird. Da hier keine neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen, sondern sich die Betriebe auf bestehendem Baurecht angesiedelt haben, ist ein Moderationsverfahren nicht erforderlich.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Birgit und Holger Grube
Plaggestraße 135
26419 Schortens
2. Heiko und Irmgard Janssen
Schmiedeweg 21
26419 Schortens
3. Familie Bentlage
Schmiedeweg 25
26419 Schortens
4. Michael Rumpf
Im Gewerbegebiet 33
26419 Schortens

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Birgit und Holger Grube Plaggestraße 135 26419 Schortens	
Hiermit legen wir einen Einspruch gegen die unseres Erachtens vorgenommenen - für uns nicht direkt nachvollziehbaren - Änderungen des o. g. Bebauungsplans ein. Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen (Internet) sind die Festlegungen für das „Mischgebiet MI 2“ nicht nachvollziehbar. Als Grundlage verweisen wir auf die Informationsveranstaltung zur vorherigen Bebauungsplanänderung und die Äußerungen des damaligen Gemeindedirektors - sinngemäß: - Für die eingezeichnete Stichstraße (zwischen Plaggestraße und Schmiedeweg) werden für die bereits vollständig erschlossenen Grundstücke (ohne Teilung) an der Plaggestraße keine weiteren Erschließungskosten entstehen. - Der Rückbau / die Renovierung der Plaggestraße wird ebenfalls keine zusätzlichen Kosten für die Anlieger erzeugen. - etc. (weitere Formulierungen werden nachgeliefert) Weiter Vorbehalte / Einsprüche bzgl. der nicht u. E. eindeutigen Festlegungen im vorliegenden Bebauungsplan: - Es ist schwer nachvollziehbar, warum die Stichstraße mit Wendehammer (zwischen Plaggestraße und Schmiedeweg) für die Nutzung von Schwerlastverkehr (u. a. Breite, Auslegung und beidseitige Fußwege) ausgelegt worden ist. Dieses ist vor dem Hintergrund der Zuwegung (einfache Breite und einseitiger Fußweg) vom Schmiedeweg zur o. g. Straße völlig unbegründet. Hier würden ebenso Straßenbreiten wie im Baugebiet Hohe Gast ohne Fußwege völlig ausreichen. - Aufgrund der Festlegung als Mischgebiet (zur Ansiedlung zentrumsnaher Dienstleitungen und Gewerbebetriebe) ist den Planern sicherlich entgangen, dass der Ortsteil Ostiem genau für diese Art der Gewerbebetriebe nicht die Voraussetzungen erfüllt. - Weiterhin ist es mehr als fraglich, wie und in welcher Form ein durch Sattelzüge zu belieferndes Unternehmen sich in der Hinterbebauung an eine Sackgasse mit extrem schwieriger Zuwegung ansiedeln soll.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Erschließungs-, Ausbau- und Rückbaukosten sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausbauplanung einer Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Mischgebiete dienen im Wesentlichen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Die Ansiedlung einer verkehrsintensiven Nutzung ist an diesem Standort unwahrscheinlich. Folglich ist nicht davon auszugehen, dass hier ein Straßenausbau erfolgen wird, der Schwerlastverkehr geeignet ist.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
- Erschwerend kommt hinzu, dass durch diese extreme Breite die Grundstücke von der Plaggestraße soweit beschnitten werden, dass eine Abtrennung eines Baugrundstücks für die Erschließung von der Stichstraße nicht sinnvoll umgesetzt werden kann. - Der Wendehammer (am Ende der Plaggestraße zur Bahn) und die zugesagten Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht nachvollziehbar eingezeichnet bzw. vermerkt. Gibt es hierzu neue Festlegungen? Wenn JA → Bitten wir um eine Veröffentlichung dieser Festlegungen. - Auf den ersten Blick scheint es, dass durch die erneute weitere Ausrichtung des Bebauungsplan in Richtung Gewerbegebiet, dieses nur mit dem Hintergrund der reduzierten Lärmschutzvorgaben verfolgt wird. Diese Vorgehensweise ist nicht akzeptabel und völlig sachfremd (s. o. Nutzung für gewerbliche Betriebe). - Weitere Begründungen werden im Bedarfsfall präzisiert und zur Klärung des Sachverhalts nachgereicht. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass eine gewisse - für den einfachen Bürger - nicht nachvollziehbare Aktionen - ohne Not - in einem Bebauungsplan eingebastelt werden. Über eine Einladung zu einem persönlichen Gespräch - zur Klärung des Sachverhalts - würden wir uns sehr freuen.	Von einer extremen Breite kann hier nicht die Rede sein. Die hier vorgesehene Straßenverkehrsfläche hat eine Breite von 8,0 m. Dies umfasst den Straßenkörper und alle Nebenanlagen wie z. B. Grünflächen, Seitenstreifen für Versorgungsleitungen etc.. Hierzu wird über eine zukünftige Ausbauplanung gesondert beschlossen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ändert sich nichts an der geplanten Wendeanlagen am Ende der Plaggestraße. Auch die zugesagten Lärmschutzmaßnahmen werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt. Über diese Bauleitplanung werden im Wesentlichen bestehenden Nutzungen gesichert und keine neuen Ansiedlungen vorbereitet. Sollten sich neue Nutzungen ansiedeln, dann müssen für diese im Rahmen der Baugenehmigung Nachweise erbracht werden, dass sich durch diese neuen Nutzungen keine unzumutbaren Konflikte ergeben. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine „klassische Abstufung“ der Nutzungen (GE-MI-WA) vorgenommen.
Heiko und Irmgard Janssen Schmiedeweg 21 26419 Schortens	
Mit der unveränderten Übernahme der Straßenverkehrsfläche südlich des Schmiedeweges 21, Flurstücke 490/199 und 198/2 sind wir nicht einverstanden. An der Ausweisung der Straßenverkehrsfläche haben wir kein Interesse, da es uns keinen Nutzen bringt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt hält an der Festsetzung dieser Verkehrsfläche fest, um den Raum zwischen Schmiedeweg und Plaggestraße für eine mögliche zukünftige Entwicklung bereit zu halten und um zu verhindern, dass hier Grundstücke in einer „gefangenen Lage“ entstehen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Familie Bentlage Schmiedeweg 25 26419 Schortens	
Widerspruch gegen die geplante Umleitung der Plaggestraße (Kreisstraße) als Zubringerstraße zur neuen B-210 Ich weise darauf hin, dass nicht nur mein Schreiben vom 29.05.2009, sondern auch mein gesamter Schriftwechsel ab Jahr 2000 zu diesem Widerspruch gehört und auch darin enthaltene Fragen und Äußerungen beantwortet werden müssen. Mit diesem Schreiben lege ich Widerspruch ein • gegen die geplante Umleitung der Plaggestraße als Zubringerstraße zur neuen B 210. Die Begründung ist fadenscheinig und rechtfertigt nicht die hohen Kosten und die Belastungen, die auf uns zukommen (hier verweise ich auf mein Schreiben vom 18.Mai 2001). Ich bitte um konkrete Angaben, wie der Ortsteil Ostiem von dieser „Verlagerung“ (und keine Beruhigung für uns) profitieren soll. Welche Zeichnungen sind vorhanden oder konkrete Vorstellungen sind hierfür geplant? Ich bitte um genaue Angaben hierüber, die es ja geben muss, ansonsten könnte man diese Begründung ja nicht verwenden. • gegen den schalltechnischen Bericht über die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen. Siehe hierzu Schreiben vom 29.05.09 (auf welches ich natürlich auch eine Stellungnahme erwarte sowie eine Äußerung über die Schutzmaßnahmen für das Obergeschoss); hierzu kommt noch, dass, wenn die Bahnschranken geschlossen sind, ein nicht unerheblicher Rückstau von Fahrzeugen erwartet werden muss, wodurch erhöhter Lärm- und Abgaswerte entstehen. Dies wurde nach meiner Meinung ebenfalls nicht berücksichtigt. Davon abgesehen sind wir ebenfalls nach wie vor von dem Fluglärm (Düsenjets, Krankenhaushubschrauber etc.) und Bahnlärm betroffen, der auch in keinsten Weise einbezogen wurde. Die Höhe der Lärmschutzwand von 2,50 m ist keinesfalls ausreichend und u. E. sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Ebenfalls ist nicht berücksichtigt, dass es auf dem Schmiedeweg zu	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Kostenfrage ist nicht Angelegenheit des Bauleitplanverfahrens, sondern ist vom Träger der Straßenbaulast zu prüfen und zu tragen. Die Plaggestraße wird eine Sackgasse umgewandelt. Die neu geschaffene Verkehrsverbindung (Verlängerung des Nordfrost-Rings) stellt die Anbindung an die B 210 dar. Mit der geplanten neuen Anbindung von der bestehenden B 210 ist eine direkte Zufahrt zum Schmiedeweg – abgehängt vom Durchfahrtsverkehr – möglich. Somit wird der heutige Durchgangsverkehr für den Ortsteil Ostiem nach Fertigstellung der Planstraße entfallen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde durch die Firma ZECH Ingenieurgesellschaft eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnischer Bericht Nr. LL3399.1/01 vom 10.03.2008) durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in dem Bericht dargestellten Lärmschutzwand (Höhe von 2,50 m über Gelände) durch den Neubau des Teilstücks der Plaggestraße im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der zu Grunde zu legenden Regelwerke zu erwarten sind. Obwohl durch die geplante Lärmschutzwand ein ausreichender Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet wird, hat die Stadt Schortens den Anwohnern zugesagt, nach Errichtung dieser Wand eine erneute Beurteilung der Lärmsituation durchführen zu lassen und ggf.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
einem erhöhten Verkehrsaufkommen (und damit ebenfalls Lärm und Abgase) durch die Anliegerfahrzeuge für uns kommt, da jetzt die Ausfahrt auf die neue Zubringerstraße in unmittelbarer Nähe ist gegenüber dem Hausgrundstück Nr. 21 (und nicht 19) liegt. Durch diese Ausfahrt auf die neue Zubringerstraße entsteht erhebliche Mehrbelastung auf dem Schmiedeweg. Wir fordern auch hier entsprechende Schutzmaßnahmen. • gegen den Einsatz einer Schallmauer. Wenn überhaupt, kommt für uns nur ein Schutzwall in Frage, wenn wir schon dahinter „eingepfercht“ werden sollen. • gegen die geplante Umleitung der Plaggestraße, da die jetzt vorhandenen Grünflächen dadurch zerstört würden. Die dafür als Ausgleich angebotenen Flächen können nicht für die Allgemeinheit so genutzt werden und bieten somit keinen Ersatz dafür (siehe auch Schreiben vom 18.10.2000). Die geplante Bepflanzung mit neuen Bäumen reicht nicht aus. Wie bereits im Schreiben vom 29.05.2009 erwähnt, bitte ich um Mitteilung, wer für evtl. auftretende Schäden haftbar gemacht werden kann. Ich bitte um Stellungnahme.	weiter Maßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus soll die festgesetzte Lärmschutzwand am Schmiedeweg als Lärmschutzwall ausgebildet werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lärmschutzwand ist laut Gutachten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ausreichend und die Herstellung eines Walls aus Platzgründen nicht umsetzbar. Der notwendige Eingriff in die Grünflächen wurde im Rahmen Kompensationsanalyse zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 betrachtet und bewertet. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden hier keine neuen Eingriffe vorbereitet. Für auftretende Schäden und eventuelle Beweissicherungsverfahren ist der Träger der Straßenbaulast (Landkreis Friesland) zuständig. Dieser Hinweis ist für das Bauleitplanverfahren daher nicht abwicklungsrelevant.
Michael Rumpf Im Gewerbegebiet 33 26419 Schortens	
Bezüglich des Planungsentwurfes für den Bebauungsplan 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ würde ich gerne folgenden Änderungswunsch vorbringen. Das Gewerbegebiet mit den Häusern der Hausnummern 29 bis 35 wird durch die neu zu erstellende Zubringerstraße zwischen der Plaggestr. und dem Kreisel auf der alten B210 von den bislang vorhandenen Verkehrsanbindungen abgeschnitten. Für die betreffenden Anlieger der genannten Häuser ist eine Lärmschutzwand vorgesehen. Hinter dieser Wand ist eine Straße vorgesehen, die die Zufahrt für die genannten Anlieger gewährleistet. Zudem soll eine Stichstraße geplant werden, die trichterförmig beginnt und eine Hinterbebauung von vorhandenen Grundstücken in dem ge-	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
nannten Gebiet zulässt. Die Planung sieht bislang vor, dass diese Stichstraße trichterförmig beginnt (siehe rotmarkierter Bereich der Planskizze). Im Maßstab der mir vorliegenden Karte (Maßstab 1:2000) ist das Problem nicht bzw. nur unzureichend zu erkennen. Tatsächlich würde ein - wie es die Planung bislang vorsieht - trichterförmiger Anfang der Stichstraße (Grundstück 201/28) für die Anwohner der Grundstücke "Im Gewerbegebiet 31 und 33" mit erheblichen Nachteilen verbunden sein. Zum einen werden z.T. seit drei Jahrzehnten angelegte naturwüchsige Grundstücksanlagen zerstört, zum anderen würden die geplanten Bögen auf beiden Seiten teilweise halbe Gartengrundstücke quasi "abtrennen" (was auf einer Karte mit verkleinerten Maßstab sehr deutlich werden würde). Hier wäre zu fragen, inwieweit die Planung bzgl. des genannten Grundstücks entsprechend den über Jahre und Jahrzehnten geschaffenen Realitäten angepasst werden könnte, damit vorhandene Strukturen nicht unnötig zerstört werden müssen. Dass aus planerischer Sicht bspw. bestimmte Sichtdreiecke gewahrt werden müssen, ist auch den beteiligten Grundstückseigentümern bekannt. Es ist jedoch nicht ganz klar, warum die Dimensionen so groß sein sollen bzw. warum man nicht kleinere und damit auch kostengünstigere Varianten als Planungsgrundlage schafft. In den Wohngebieten (Konrad-Adenauer-Str. / Th.-Heuss-Ring etc.) sind die jeweiligen Eckgrundstücksplanungen auch so angelegt worden, dass die Grundstückseigentümer mit Eckgrundstück ebenfalls keine Nachteile hatten. Dies sollte auch bei dem genannten Grundstück möglich sein. Die Anlieger der Grundstücke Haus-Nr. 31 und 33 möchten nach Jahren bzw. nach drei Jahrzehnten der Unsicherheit nunmehr eine verbindliche, auch ihre Interessen berücksichtigende Planung, damit die Grundstücke entsprechend gestalterisch angelegt werden können, ohne dass es zu einer Zerstörung der gewachsenen Strukturen kommt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Anlieger der genannten Grundstücke (Nr. 31 und Nr. 33) wohl zukünftig für den Ausbau einer Stichstraße mitveranlagt werden (Eckgrundstück), von der sie selbst keinerlei Nutzen haben, sondern - wenn die Planung nicht verändert wird - nur Nachteile. Ich möchte Sie daher bitten, den Planungsentwurf in diesem Punkt so zu	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt hält an der Festsetzung dieser Verkehrsfläche fest, um den Raum zwischen Schmiedeweg und Plaggestraße für eine mögliche zukünftige Entwicklung bereit zu halten und um zu verhindern, dass hier Grundstücke in einer „gefangenen Lage“ entstehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausbauplanung einer Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der Ausbauplanung können evtl. Anregungen der Anwohner berücksichtigt werden.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	verändern, dass auch den besagten „Eckgrundstückseigentümern“ (s. o.) eine verbindliche und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Planungssicherheit zukommt, ohne das gewachsene und von allen Nachbarn tolerierte und akzeptierte Strukturen unnötig zerstört werden müssen.		